

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PC 02B 093 25 B0025

Commune de CORBARA

Déposé le : 15/07/2025

Demandeur : Monsieur FRANCESCHI Baptiste

Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle avec piscine et réhabilitation de l'existant

Adresse terrain : Route D151 à CORBARA (20256)

Référence cadastrale : 93 C 257, 93 C 258

Affaire suivie par :  
Mme Lucie POLI  
0495468244

Le Maire  
à  
Monsieur FRANCESCHI Baptiste  
Boulevard Auguste Gaudin  
20200 BASTIA

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de construire le 15/07/2025 pour un projet de Construction d'une maison individuelle avec piscine et réhabilitation de l'existant situé Route D151 à CORBARA (20256).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande était en principe de 2 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

#### MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS

Après examen de votre demande, il s'avère que :

- votre projet doit faire l'objet, en application de l'article L. 311-1 du code forestier, d'une autorisation de défrichement. En conséquence et en application de l'article L. 311-1 du code forestier, le permis ne peut être délivré avant l'obtention de ce document.
- votre projet doit faire l'objet, en application de l'article Article R.431-16 du code de l'urbanisme : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : a) **L'étude d'impact** ou la décision de l'autorité chargée de l'examen **au cas par cas** dispensant le projet d'évaluation environnementale ou, lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du même code, le récépissé de la demande d'enregistrement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ;
- votre projet doit faire l'objet, en application de l'article R.423-29 du code de l'urbanisme : Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 et L. 214-13 du code forestier, le délai d'instruction de droit commun prévu par le b et le c de l'article R\*423-23 est porté à : a) Cinq mois lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ; b) Sept mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique ; c) Trois mois dans les autres cas.

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, le **délai d'instruction de votre Construction d'une maison individuelle avec piscine et réhabilitation de l'existant, doit être porté à 7 mois** en application de l'article R. 423-31 b) du code de l'urbanisme.

Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande ayant pour objet : **Construction d'une maison individuelle avec piscine et réhabilitation de l'existant.**

<b>DEMANDE DE PIÈCES MANQUANTES DANS LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS</b>
--

Après examen des pièces jointes à votre demande de Permis de construire, il s'avère que la(les) pièce(s) suivante(s) est (sont) manquante(s) ou insuffisante(s) :

**PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier** [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes **règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a**. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux. Vous devez indiquer sur le plan son échelle, traduite en échelle graphique, et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) **ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)**. Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain. Le plan de masse doit faire apparaître : • **les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact** ; • **les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté** ; • **les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet** ; • **les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés** ; • **les arbres qui doivent être plantés** ; • l'emplacement prévu pour le **raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel**. Vous devez également indiquer **l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCMI7 et PCMI8) ont été prises**, ainsi que l'angle de prise de vue. Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet. **En l'état le plan de masse est difficilement compréhensible, vous veillerez : soit à enlever sur le plan de masse tous les éléments parasites tels que topo courbe de niveaux etc... et présenterez un plan lisible par toutes personnes susceptibles de venir le consulter. Actuellement je n'ai aucune informations obligatoires développées ci-dessus. Vous mentionnerez les traits de coupe que vous développerez en PCMI3. Vous ne manquerez pas de faire apparaître les réseaux, l'accès de la voie publique au projet et les stationnements prévus.**

**PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction** [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme] Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet. Le plan en coupe doit faire apparaître : • le profil du terrain avant et après les travaux ; • l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain ; • son échelle, traduite en échelle graphique. Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs. Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse. **Vous ajouterez une coupe longitudinale pour une bonne compréhension du projet.**

**PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet** [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement. Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe. La notice comprend deux parties : 1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants. 2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes : • **Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...)**; • Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ? Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées. • **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.** • **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?** Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine

architectural urbain et paysager...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ? Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, **le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.** • Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux **aires de stationnement** ? Décrivez sommairement ces accès.

**Vous indiquerez par ailleurs, afin de ne pas contrevenir au PLU la destination de la « réhabilitation du bâti existant » ainsi que ces prospects au projet.**

**PCMI17.** La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme] Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- vous devez adresser cette (ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier.** La mairie vous fournira un récépissé.
- si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre demande sera automatiquement rejetée.**
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la (des) pièce(s) manquante(s) par la mairie.**

#### CAS OU UN PERMIS TACITE N'EST PAS POSSIBLE

L'article R. 424-2 prévoit que, « par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants : [...]

**Service de l'Etat ;**

Votre projet correspond à ce cas et, en conséquence, un permis tacite n'est pas possible ;

L'article R. 424-3 du Code de l'urbanisme prévoit que, par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet notamment lorsque la décision est soumise à l'accord des services de l'Etat et que celui-ci a notifié, dans les délais prévus\*, un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions.

**Votre projet correspond à ce cas et, en conséquence, un permis tacite n'est pas possible.**

En application de l'article R. 424-4 du Code de l'urbanisme, il incombe aux services de l'Etat de vous adresser une copie de son avis ou de sa décision si ceux-ci sont défavorables à votre projet ou bien favorables mais assortis de prescriptions. Cet avis ou décision doit vous informer que vous ne pourrez pas vous prévaloir d'un permis tacite.

Si vous ne recevez pas ce courrier des services de l'Etat et qu'aucune décision sur votre demande d'autorisation d'urbanisme ne vous est notifiée dans le délai de 5 mois à compter du dépôt de votre demande ou de la complétude de votre dossier, soit le 15/02/2026, votre demande ne peut pas faire l'objet d'une autorisation tacite.

\* Ceux mentionnés aux articles R. 423-59 et R. 423-67 du Code de l'urbanisme

Je vous prie de croire Monsieur en l'assurance de ma considération distinguée.



Fait, le 30 JUL. 2025

Le maire,

L'adjoint délégué  
à l'urbanisme  
Franck AMADEI

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**Durée de validité du permis :** conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**Délais et voies de recours contre la présente lettre :** le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.